

ハウスプラス中国住宅保証株式会社
現況検査・施工状況検査業務要領



ハウスプラス中国住宅保証株式会社

第一章 総則

(趣旨)

第1条 この現況検査・施工状況検査業務要領（以下、「業務要領」という。）は、ハウスプラス中国住宅保証株式会社一級建築士事務所（以下、「ハウスプラス中国」という。）が実施する、現況検査及び施工状況検査に関する業務について、適用する。

(用語の定義)

第2条 この業務要領において「現況検査」とは、住宅の現況がハウスプラス中国住宅保証中古住宅保証検査基準に適合していることを確認する検査をいう。

2 この業務要領において「施工状況検査」とは、特定の工事が設計図書に従って行われたことを確認する検査をいう（以下、現況検査と合せて「検査」という）。

3 この業務要領において「住宅」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。）第2条第1項に規定する住宅をいい、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（平成12年建設省令第20号。）第1条第4号に規定する一戸建ての住宅、または共同住宅等をいう。

4 この業務要領において、「小規模住宅」とは、前項に定める住宅のうち、地階を含む階数が3以下、かつ延べ面積が500㎡未満の既存住宅をいい、「大規模住宅」とは、小規模住宅以外の既存住宅をいう。

5 この業務要領において、「住戸型検査」は共同住宅等の一戸を対象に行う検査をいい、「住棟型検査」は共同住宅等の全戸について行う検査をいう。

(検査の原則)

第3条 現況検査及び施工状況検査は、検査を行うことについて、所有者及び居住者の承諾を得ている住宅を対象とする。

2 現況検査及び施工状況検査は、以下の内容を含まない。

(1) 劣化事象が住宅の構造的な欠陥によるものであるか否かの判定、並びに欠陥の要因を特定すること等の瑕疵の有無の判定。

(2) 耐震性、省エネ性等の住宅に係る個別の性能項目について、当該住宅が保有する性能の判定。

(3) 建築基準法関係規定並びに各関係法令等への適合性の判定。

(4) 現況検査については、各種申請に要した設計図書との照合。

3 現況検査及び施工状況検査の結果は、以下の内容について保証するものではない。

(1) 瑕疵がないこと。

(2) 検査時からの時間経過による変化がないこと。

(3) 既存住宅の瑕疵担保責任保険への加入。

4 現況検査又は施工状況検査を以て、既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号。）第2条第4項に定める既存住宅状況調査に代えることはできない。

5 既存住宅の瑕疵保険において必要となる現況検査については、前項に定める既存住宅状況調査において第9条に定める検査員がハウスプラス中国住宅保証中古住宅基準の適合性を確認した場合にあっては、ハウスプラス中国住宅保証既存住宅状況調査業務要領第7条第1項に定める報告書の発行を以て、これを行ったものとみなす。

第二章 検査の実施方法

(検査の依頼)

第4条 現況検査又は施工状況検査の依頼を行おうとする者、又は検査の手続きに関する一切の権限を委託された者（以下、「依頼者等」という。）は、ハウスプラス中国に対し、次の各号に掲げる図書（以下、「依頼図書等」という。）を提出するものとする。

- (1) 検査依頼書（別記第1号様式）
 - (2) 付近見取図
 - (3) 部屋の間取りの状態が判別可能な図面等でハウスプラス中国が必要であると申し出たもの
 - (4) 登記簿謄本、確認済証、その他建築時期が確認できる書類
- 2 ハウスプラス中国に対し、他の業務を同時に申請若しくは依頼する場合、又はこれらの業務を第13条に定める電磁的方法により申請若しくは依頼する場合、第1項の規定にかかわらず、提出された書類（前項(1)から(4)までの書類）のうち、重複するものについては、これを省略することができる。

(検査の引受及び契約)

第5条 ハウスプラス中国は、依頼者等から第4条の依頼があった場合は、次の事項について確認し、当該検査の依頼を引き受ける。

- (1) 検査日程が、申込日の2営業日以降で、かつ、現況検査の準備期間として妥当なものであること
 - (2) 依頼書等に形式上の不備がなく、かつ記載事項に漏れがないこと
 - (3) 依頼書等に記載された内容に、明らかな虚偽がないこと
- 2 ハウスプラス中国は、前項の確認により、依頼書及び添付図書等が前項各号のいずれかに該当しないと認める場合においては、その補正を求めるものとする。
- 3 依頼者等が、前項の求めに応じない場合、又はその補正が不十分な場合においては、ハウスプラス中国は、引き受けできない旨を明らかにするとともに、依頼者等に申込書及び添付図書等を返却するものとする。
- 4 ハウスプラス中国は、第1項により引き受けを行った場合は、引受承諾書を交付する。この場合、依頼者等とハウスプラス中国は、ハウスプラス中国が別に定める「現況検査・施工状況検査業務約款」（以下、「業務約款」という。）に基づき、契約を締結したものであるものとする。

(検査の実施方法)

第6条 第9条に定める検査員は、現況検査の依頼があった場合、以下の範囲について「既存住宅インスペクション・ガイドライン」“2.1 現況検査の内容 (2) 検査項目”の別紙、及び「ハウスプラス中国住宅保証現況検査方法要領」（以下、「検査方法要領」という）に基づく現況検査を行い、その結果を記録する。

- (1) 一戸建ての住宅については、構造及び規模に係わらず、当該住宅を検査対象範囲とする。
- (2) 共同住宅等の住戸型検査は、対象住戸、外壁、屋根、基礎及び対象住戸の主要な出入り口から対象住戸に至る経路上の共用部を検査対象範囲とする。
- (3) 共同住宅等の住棟型検査は、木造もしくは木造以外の小規模住宅にあっては全ての住戸と共用部を検査対象範囲とし、木造以外の大規模住宅にあっては全ての住戸と、最下階、最上階並びに最下階から数えて2の階、及び最下階から数えて3に7の自然倍数を加えた階(最上階を除く)の共用部を検査対象とする。

- 2 第9条に定める検査員は、施工状況検査の依頼があった場合、第4条第1項(1)に記載する施工範囲、又は他の業務を同時に申請若しくは依頼した場合に当該申請若しくは依頼において必要となる施工範囲について施工状況検査を行い、その結果を記録する。
- 3 依頼者等が、検査実施後に再度検査を依頼する場合は、第1項及び前項に定める方法により再検査を行う。
- 4 家具や生活用品等で容易に移動することができないものがある場合、小屋裏又は床下点検口が把握できない場合、その他住宅の構造等により検査を行うことができない場合にあっては、第1項から前項までの規定にかかわらず、当該部分を検査することを要しない。

(検査の報告書の発行)

- 第7条 前条に定める検査の結果が判明した場合、ハウスプラス中国は、依頼者等に対して検査方法要領別添に定める現況検査報告書、施工状況検査報告書、又はその両方を発行する。
- 2 長期優良住宅化リフォーム推進事業に係る現況検査にあっては、前項に定める書式に代えて、「現況検査チェックシート」(以下現況検査報告書及び施工状況検査報告書と併せ「報告書」という)を発行する。
 - 2 依頼者から、紛失等による報告書の再発行の依頼があった場合は、報告書に再発行である旨と、再発行日を記載して発行する。

第三章 料 金

(検査の料金)

- 第8条 ハウスプラス中国は、検査の業務に関し、ハウスプラス中国が別に定める検査料金を徴収することができる。
- 2 前項の料金の請求、収納等の方法については、業務約款に定めるものとする。

第四章 現況検査の実施者

(検査の実施者)

- 第9条 検査の実施者は、ハウスプラス中国が現況検査を実施するに十分に値すると認めたハウスプラス中国の職員もしくは役員、又はハウスプラス中国の職員または役員以外の者とする。
- 2 現況検査について前項に定める者は、既存住宅状況調査技術者講習登録規程第2条第4項に定める既存住宅状況調査技術者、又は長期優良住宅化リフォーム推進事業におけるインスペクター講習団体に登録されたインスペクターであって、建築士法(昭和25年法律第202号)第3条第1項各号に定める建築物の検査については一級建築士、同法第3条の2第1項各号に定める建築物の検査については二級建築士、同法第3条の3第1項に定める建築物の検査については木造建築士(以下、「現況検査技術者」という)とする。
 - 3 施工状況検査について第1項で定める者は、前項、又はハウスプラス中国住宅保証施工状況検査講習を受けた者とする。
 - 4 第1項に定める者は、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」“2.4 公正な業務実施のために遵守すべき事項”を遵守する。

(秘密保持義務)

第10条 ハウスプラス中国、及び前条第1項に定める者、並びにこれらの者であった者は、検査に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

第五章 雑 則

(帳簿の保管および管理)

第11条 ハウスプラス中国は、次の各号に掲げる事項を記載した現況検査・施工状況検査管理帳簿（以下「帳簿」という。）を作成し、事務所に備え付け、施錠のできる室又はロッカー等において、個人情報及び秘密情報が漏れることなく、かつ、検査結果報告書（以下「報告書」という。）の発行業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存する。

- (1) 依頼者の氏名又は名称及び住所
- (2) 検査の対象となる住宅の名称
- (3) 検査の対象となる住宅の所在地
- (4) 検査の依頼を受けた年月日
- (5) 検査を行った年月日
- (6) 検査を行った実施者の氏名
- (7) 検査の料金の額
- (8) 報告書の発行を行った年月日

(図書の管理)

第12条 帳簿、および申込書、並びに報告書の写しは、報告書の発行を行った日の属する年度から7事業年度保管するものとする。

- 2 前項に規定する図書の保存は、当該事項を電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録し、当該記録を必要に応じ電子計算機その他の機械を用いて明確に表示することができる場合は、これに代えることができる。

(電子情報処理組織等による方法、及び情報の保護)

第13条 ハウスプラス中国が行う検査の業務に関し、受理もしくは交付する書類、又は閲覧を行う書類について、電子情報処理組織（ハウスプラス中国の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。）と依頼者の使用に係る入力装置とを電気通信回路で接続した電子情報処理組織をいう。）の使用又は磁気ディスク（これに準じる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物を含む。）により、受理もしくは交付、または閲覧を行うことができる。

- 2 ハウスプラス中国は、電子情報処理組織による依頼の受付及び報告書の交付を行う場合においては、情報の保護に係る措置について別に定めることとする。

(所管行政庁に対する報告等)

第14条 ハウスプラス中国は、公正な業務を実施するために、国土交通省その他の公的機関から、業務に関する報告等を求められた場合には、検査の内容、判断根拠その他情報について報告することとする。

附 則

この要領は平成 29 年 3 月 1 日から施行する。